EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARILIA

Processo digital: 0005184-45.2018.8.26.0344
Assunto: Cumprimento de sentença-Cobrança de aluguéis

EXEQUENTE: José Carlos Romera e outro

EXECUTADO: Adriana Guimarães Pelegrina Grancieri e outro

Ari Rezende de Souza e Silva, arquiteto, Perito Judicial nomeado nos autos do processo nº 0005184-45.2018.8.26.0344, que tem como **Exequente** José Carlos Romera e outro e como **Executado** Adriana Guimarães Pelegrina Grancieri e outro, em trâmite por esse n. Juízo, dando por terminado seus estudos, diligências, vistorias e avaliações oferece suas conclusões no seguinte

LAUDO

Marília, 15 de Dezembro de 2022.

Ari Rezende de Souza e Silva- arquiteto
CAU nº A5377-5

Perito Judicial

+55 14 3422-5815
+55 14 99786-2358
arirss@terra.com.br
Rua Presidente Vargas, 429
Bairro Barbosa, Marília- SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2022 às 17:10 , sob o número WMIA22702346200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005184-45.2018.8.26.0344 e código ITjTHUqM.

1 – ENDEREÇO DO IMÓVEL

Endereço	Rua Bartolo Viudes, nº96, lote 02 e parte do lote 01 quadra 127, lote 09				
Bairro	Vila Romana	**Município**	Marília	**Estado**	SP

2 – OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo a apuração do Valor de Mercado para venda do imóvel.

3 – SOLICITANTE

Ref: Proc: nº 0005184-45.2018.8.26.0344

4 – DOCUMENTAÇÕES FORNECIDAS

Tipo	Nº do documento	Observações
Matrícula	11.841	2º Cartório de Registro de Imóveis-Marília

5 – VALOR APURADO / DATA BASE

VALOR DE MERCADO APURADO PARA VENDA -DATA BASE ref. dezembro/2022	
VALOR TOTAL PARA VENDA	**R$2.300.000,00 (DOIS MILHÕES E TREZENTOS MIL REAIS)**

6 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Realizamos pesquisa de mercado local, no segmento de venda de imóveis, visando coletar elementos comparativos para determinar o mais provável valor de mercado do imóvel em referência.

Não temos qualquer envolvimento e / ou interesse pessoal ou financeiro no imóvel objeto desta avaliação.

Seguimos os critérios e as normas preconizados pelo IBAPE e pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), sendo que o trabalho possui Grau I de Fundamentação, segundo a NBR 14653 da referida norma.

Temos como pressuposto fundamental que todas as informações

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2022 às 17:10 , sob o número WMIA22702346200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005184-45.2018.8.26.0344 e código ITjTHUqM.

contidas neste laudo avaliatório provêm de fontes fidedignas, portanto, fornecidas em boa fé. Não realizamos medições de campo, tampouco análise sob o aspecto legal das documentações apresentadas. Logo, não entramos no mérito do imóvel apresentar vícios ocultos e imperfeições legais quanto à posse ou direito de propriedade, hipotecas, usufruto, execução, etc.

Nossa finalidade é determinar o mais provável valor de venda desse imóvel, nas atuais condições de mercado, dentro das características de padrão e conservação encontradas, quando da sua vistoria.

7 – VISTORIA

Data da vistoria	A vistoria foi realiza no dia 09 de dezembro de 2022 e os trabalhos tiveram o acompanhamento da exequente, sra. Adriana Guimarães Pelegrina Grancieri e outro.

7.1 – INFORMAÇÕES GERAIS DO LOCAL

SERVIÇOS URBANOS			UTILIDADES		
Sim	**Não**	**Descrição**	**Sim**	**Não**	**Descrição**
X		**ENERGIA DOMICILIAR**	**X**		**COMÉRCIO**
X		**ILUMINAÇÃO PÚBLICA**	**X**		**ESCOLA**
X		**PAVIMENTAÇÃO**	**X**		**CORREIO**
X		**GUIAS E SARJETAS**	**X**		**IGREJA**
X		**ARBORIZAÇÃO**	**X**		**ASSISTÊNCIA MÉDICO HOSPITALAR**
	X	**GÁS ENCANADO**	**X**		**RECREAÇÃO**
X		**REDE TELEFÔNICA**		**X**	**BANCOS**
X		**REDE DE ÁGUA**	**X**		**FEIRAS**
X		**REDE DE ESGOTO**			
X		**REDE DE ÁGUAS PLUVIAIS**			
X		**CONDUÇÃO COLETIVA**			
X		**COLETA DE LIXO**			

ZONA							
	Residencial		**Comercial**		**Industrial**	**X**	**Mista**
X	**Urbana**		**Suburbana**		**Rural**		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARIREZENDE DE SOUZA E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2022 às 17:10 , sob o número WMIA22702346200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005184-45.2018.8.26.0344 e código ITjTHUqM.

7.2- CARACTERISTICAS DA REGIÃO:

O imóvel avaliado localiza-se próximo ao aeroporto de Marilia na Rua Bartolo Viudes na Vila Romana. As áreas do referido bairro são ocupadas predominantemente por chácaras de recreio e terrenos com residências de padrão médio-alto

O acesso ao local é feito pela Avenida Brigadeiro Eduardo Gomes que se trata de um corredor comercial ocupado por lojas, supermercado, posto de gasolina, bares e comercio em geral.

7.3- IMAGENS DO LOCAL :

Imagem nº 01: Vista aérea do imóvel



Imagem 02- Vista Bartolo Viudes



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2022 às 17:10 , sob o número WMIA22702346200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005184-45.2018.8.26.0344 e código ITjTHUqM.

7.4- FATORES DESVALORIZANTES NA REGIÃO:

Este item visa determinar se há no entorno do avaliando características incompatíveis com o uso do imóvel, ou que possam provocar a desvalorização do mesmo.

Constatou-se que no local não existe nenhum fator natural ou ambiental que pode gerar riscos ao imóvel causando a sua desvalorização.

7.5. – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

7.5.1. – TERRENO

Área (m²)	Testada (m)	Prof. Equivalente (m)	Observação
3.846,48	59,00	65,19	matrícula nº 11.841

*área extraída da matricula

FORMATO	TOPOGRAFIA	SITUAÇÃO

X	Retangular	x	Em nível		N.º de testadas	1
	Trapezoidal		Inclinado		Esquina	
	Irregular		Em aclive		Meio de Quadra	X
			Em declive p/ os fundos		Encravado	

7.6 - DESCRIÇÃO DO TERRENO

Na matricula nº 11841 do Segundo Cartório de Oficio de Imóveis de Marília S.P, consta que o imóvel se trata de uma área de terras com 3.846,48 m2 que ocupa o lote dois e parte do lote 01.O roteiro com as dimensões e confrontações constam na referida matricula constantes no processo. (fls. 40)

7.7. – BENFEITORIAS

7.7.1 – Característica gerais da Benfeitoria

Na matricula nº 11841, constante no processo (fls40/42) do 2º Cartório de registros de Imóveis de Marilia não está averbado nenhuma benfeitoria no terreno, todavia durante a vistoria constatou-se a propriedade está toda murada e que no local existe uma residência unifamiliar, com área de lazer, e pomar,

De acordo com a certidão nº 1.328/2010, expedida pela Prefeitura Municipal de Marília (fl114) consta que no terreno foi aprovado um projeto de uma construção (P.P n 5124/08) com 283,63 m2 e o habite-se da obra foi expedido em 30 de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2022 às 17:10 , sob o número WMIA22702346200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005184-45.2018.8.26.0344 e código ITjTHUqM.

junho de 2010.

7.7.2 AREAS

Tipo	Área construída(m²)		Área total (m²)
Térreo	244,26	1,00	212,20
Pav. superior	43,37	1,00	43,37
Total (m²)	287,63		387.63

(*) AREA: constante na certidão nº 1328/2010 (fl114), expedida pela Prefeitura Municipal de Marilia,

8- VISTORIA NO LOCAL

8.1- OCUPAÇÃO DO IMÓVEL:

Vistoriando o imóvel com constatou-se que:

- o prédio está mobiliado e está ocupado pelo executado

8.2- COMPARTIMENTOS;

O prédio possui uma garagem para três veículos, sala de estar, jantar, lavabo, sala auxiliar, escritório, cozinha, depósito lavanderia, duas suítes com banheiro privativo, uma suíte master com closet e um banheiro completo.

Existe ainda uma área de lazer com terraço, espaço gourmet com churrasqueira, deposito, sanitário e sala de ginastica. No pavimento superior existe um mezanino.

Toda área livre é arborizada com um pomar e jardins e existe um play ground e uma piscina.

8.3- CARACTERISTICAS DO PRÉDIO ;

O prédio é de padrão construtivo superior médio e possui os seguintes acabamentos:

Piso: O piso é revestido com material cerâmico de 1ª qualidade

Paredes: A superfície das paredes está rebocada nas duas faces e receberam pintura em látex acrílico, as paredes dos sanitários são revestidas com material cerâmico apenas nos boxes.

Piscina: A piscina é aquecida e é revestida com material cerâmico e o piso no entorno é de cerâmica.

Pias e bancadas: As bancadas das pias da cozinha e da área da churrasqueira são de granito e as peças dos banheiros são de mármore do tipo travertino.**:** Laje revestida com reboco, massa corrida e látex e recebeu

molduras de gesso.

Esquadrias: Os batentes e as portas internas são de madeira e os vitrôs e venezianas são de alumínio branco,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2022 às 17:10 , sob o número WMIA22702346200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005184-45.2018.8.26.0344 e código ITjTHUqM.

Cobertura: A cobertura é de telha de barro.

Águas pluviais: Toda água de chuva é captada, tubulada e fica armazenada em uma cisterna e serve para reuso na propriedade.

Sistema de segurança:

O terreno é todo murado e possui um sistema de alarme de alarme com câmeras.

8.4 OBSERVAÇÕES E CONSTATAÇÕES

Vistoriando o imóvel contatou-se :

- ausência de fissuras , trincos ou outro vicio construtivo aparente nos elementos construtivos do imóvel;

  Da vistoria constatou-se que o prédio está bem conservado, apresenta uma idade aparente de 10 anos e que oferece boas condições de uso.

9 – Imagens do imóvel avaliado :



Imagem nº 03: Vista da fachada



Imagem nº 04: Vista da garagem



Imagem nº 05: Vista da sala



Imagem nº 06: Vista da sala de jantar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2022 às 17:10 , sob o número WMIA22702346200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005184-45.2018.8.26.0344 e código ITjTHUqM.



Imagem nº 07: Vista da churrasqueira

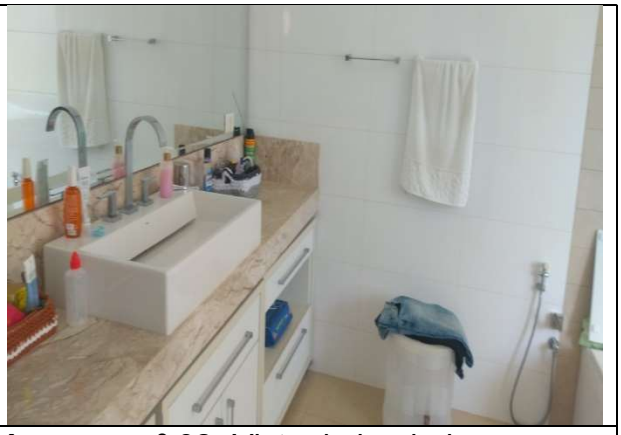

Imagem nº 08: Vista do banheiro



Imagem nº 09: Vista da suíte



Imagem nº 10: Vista do banheiro



Imagem nº 11: Vista da piscina



Imagem nº 12: Vista do terraço

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2022 às 17:10 , sob o número WMIA22702346200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005184-45.2018.8.26.0344 e código ITjTHUqM.

10 – METODOLOGIA

10.1 – Metodologia(s)

Para avaliar o imóvel foi adotado o Método Comparativo direto de Dados do Mercado.

O Método Comparativo é aquele que avalia o valor de venda do imóvel através da comparação dos imóveis que estão sendo comercializados na região, onde são consideradas a área, padrão, idade, estado de conservação e outros atributos, cujas diferenças sofrem uma correção com a devida homogeneização, obtendo assim o valor unitário do avaliado, seguindo todas as recomendações da norma da ABNT nº 14.653.

10.2. – Justificativa da utilização do(s) método(s) acima

Disponibilidade de elementos e confiabilidade do método.

10.3. – Condições de Homogeneização

Como a identidade absoluta entre o avaliando e os elementos pesquisados não existem, as diferenças serão tratadas por procedimentos técnicos específicos objetivando a sua homogeneização. Para o presente caso serão utilizados os seguintes fatores:

Fator de Oferta ou de Fonte:
Após pesquisas de mercado concluiu-se pela aplicação de um fator de oferta igual a 0,90, isto é, as ofertas de venda serão multiplicadas por este fator para permitir uma maior elasticidade dos negócios. Em caso de transação efetivada o multiplicador será igual a 1,00.

Transposição:
Índices locais estabelecidos de conformidade com as observações do avaliador.

10.4- Correção de Área:

Constatado através de pesquisa de mercado que áreas maiores têm valor unitário menor, corrigiremos esta discrepância com a aplicação do Fator de Correção de Área conforme estudos do Eng. Sérgio Abunahman, que estabelece:

Fa = (Área do elemento pesquisado / Área do imóvel avaliando ou paradigma) ^ 0,25 *
* quando a razão for inferior a 30%
Fa = (Área do elemento pesquisado / Área do imóvel avaliando ou paradigma) ^ 0,125 *
* quando a razão for superior a 30%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2022 às 17:10 , sob o número WMIA22702346200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005184-45.2018.8.26.0344 e código ITjTHUqM.

EQUAÇÃO DE HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL: TERRENO (QT)
QT = VALOR DE LOCAÇÃO X F. OFERTA X F. TRANSPOSIÇÃO X F. PADRÃOX FATOR IDADE

Imóvel avaliado
Padrão Construtivo:
De acordo com os índices da Tabela – Edificações Valores de Venda
Índice da Tabela de Valores Unitários do IBAPE / SP – Versão 2007

Avaliando:
CASA PADRÃO SUPERIOR MÉDIO – Padrão Médio- 1,776

Obsolescência:
Depreciação Pela Idade através do Método do Valor Decrescente para razão variando de acordo com o padrão construtivo do imóvel, conforme a fórmula:
KD = (1,00 – r) ^ n onde:
KD = coeficiente de depreciação
r = razão de depreciação
n = idade aparente

Avaliando

ÁREA CONSTRUÍDA (m²)					
AC "1" =Residência	**242,20**				

PADRÃO / DEPRECIAÇÃO	
Padrão	**Casa Padrão Superior médio: 1,776**
Depreciação	**Idade aparente 10 anos- D= 0,86**

10-5 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Desempenho do Mercado: (X) recessivo ( ) normal ( ) aquecido
Absorção Pelo Mercado : ( ) rápida (X) demorada* ( ) difícil ( ) sem perspectivas
Número de Ofertas : (X) médio ( ) alto ( ) baixo
Liquidez : ( ) alta (X)média ( ) baixa
*** até 12 meses**

PONTOS POSITIVOS DE COMERCIALIZAÇÃO

- Boa localização .

PONTOS NEGATIVOS DE COMERCIALIZAÇÃO

- não há.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2022 às 17:10 , sob o número WMIA22702346200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005184-45.2018.8.26.0344 e código ITjTHUqM.

11 - AVALIAÇÃO

11.1. VALOR DE VENDA (VM)

Para efetuarmos os cálculos do valor de mercado de venda, foi feita à composição de preços do valor dos valores de venda de terreno e benfeitorias de imóveis que estão sendo ofertados na região de acordo com as planilhas e cálculos em anexo.

12- CONCLUSÃO:

12.1- VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL (Vide Planilha-Anexo I)

AREA HOMOG. (M2)	VU (R$)	VALOR TOTAL (R$)
287,63	7.996,38	2.300.000,00

DOIS MILHÕES E TREZENTOS MIL REAIS /mês
Ref: Dezembro de 2022

Vistoria, realizado pelo perito Ari Rezende de Souza e Silva

Este Laudo de Avaliação é composto por onze (11) folhas numeradas e impressas por computador, de um só lado, contendo 1 Anexos (Memória de cálculo)

Estou à disposição, para esclarecer, dúvidas que eventualmente possa ocorrer.

Marília, 15 de dezembro de 2022.

Ari Rezende de Souza e Silva-
CAU SP. A5377-5
Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2022 às 17:10 , sob o número WMIA22702346200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005184-45.2018.8.26.0344 e código ITjTHUqM.

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS
ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA - ARQUITETO -

ANEXO I – MEMÓRIA DE CÁLCULO VALORES DE VENDA

PARÂMETROS DO AVALIANDO

Índice Local (Test. Ppal)	Índice Local (Secund. 1)	Índice Local (Secund. 2)	Índice Local (Secund. 3)	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund. 3
100	100			59,00			
Testadas Limites p/ cálc. Fator Múlt. Frentes(F_{esq})				59,00	0,00	0,00	0,00
Test. Limite (F_{frente})		10,00			Prof.Lim.(F. prof)		65,19
Área Ter.	Prof. Equiv.	Zona (uso)	Topogr.	Superfície	AC "1"	AC "2"	AC "3"
3.846,48	65,19	2	P	seca	121,74		

LOTE PADRÃO			Zona	Test.ref.		Razão depreciação
Testada	Prof. Mín.	Prof. Máx.	Cálc.F_{esq}	Cálc.$F_{esq.}$	$Fator_{esq}$	construção
59,00	30,00	40,00	3	100,00	2	1,50%

FATORES - AVALIANDO

Fator Zona	Fator Topogr.	Fator Superfície	Fator frentes múlt. Calculado	Fator frentes múlt. Limitado	Fator Porte	Fator Frente	Fator Prof.
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,9134	1,0000	1,0000
						65,19457627	
						65,19	

CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:

FATOR DE ZONA					FATOR	FATOR	FATOR
Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5	Fr. x Pr.	ÁREA	PORTE
0,80	1,00	1,30	1,50	1,70	0%	100%	0%

FATOR TOPOGRAFIA							
	Declive				Aclive		
Plana (P)	D<5%	D=5 a 10 %	D>10%	D>20%	A<10%	A=10 a 20%	A>20%
1,00	0,95	0,90	0,80	0,70	0,95	0,90	0,85

Obs:Abaixo do nível da rua até 1,00 m e acima até 2,00 m = Plano (P)
Abaixo do nível da rua de 1,00 a 2,50 m e acima de 2,00 até 4,00 m = Declive de 5 a 10% (D=5 a 10%)
Abaixo do nível da rua de 2,50 a 4,00 m = Declive > 10% (D>10%)

FATORES ATUALIZ. (IGPM/FGV)		
		0,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
dez/22	1,0000	1,0000

FATORES DE SUPERFÍCIE			
Seca	Brejosa	Alagadiça	Inundável
1,00	0,60	0,70	0,50

FATOR OFERTA	Zonas	Limites Valoriz.	Fator esq. Final
0,90	1	1,10	1,00
	2	1,15	1,00
TAXA ATUAL DE MERCADO	3	1,10	1,00
	4	1,10	1,00
1,00%	5	1,15	1,00
	6	1,10	1,00
	3B	1,25	1,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2022 às 17:10 , sob o número WMIA22702346200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005184-45.2018.8.26.0344 e código lTjTHUqM.

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS

ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA - ARQUITETO -

FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO - Escritório - Galpão - Residência						
Escritório	**Mínimo**	**Valor**	**Médio**	**Valor**	**Máximo**	**Valor**
Escritório Padrão - Econômico	0,600	R$ 1.231,66	0,780	R$ 1.601,16	0,960	R$ 1.970,66
Escritório Padrão - Simples	0,972	R$ 1.995,30	1,206	R$ 2.475,64	1,440	R$ 2.955,99
Com elevador	1,200	R$ 2.463,33	1,410	R$ 2.894,41	1,620	R$ 3.325,49
Escritório Padrão - Médio	1,452	R$ 2.980,63	1,656	R$ 3.399,39	1,860	R$ 3.818,16
Com elevador	1,632	R$ 3.350,13	1,836	R$ 3.768,89	2,040	R$ 4.187,66
Escritório Padrão - Superior	1,872	R$ 3.842,79	2,046	R$ 4.199,97	2,220	R$ 4.557,16
Com elevador	2,052	R$ 4.212,29	2,286	R$ 4.692,64	2,520	R$ 5.172,99
Escritório Padrão - Fino	2,532	R$ 5.197,62	3,066	R$ 6.293,80	3,600	R$ 7.389,98
Escritório Padrão - Luxo	3,610	R$ 7.410,51				

Galpão	**Mínimo**	**Valor**	**Médio**	**Valor**	**Máximo**	**Valor**
Galpão Padrão - Econômico	0,240	R$ 492,67	0,360	R$ 739,00	0,480	R$ 985,33
Galpão Padrão - Simples	0,492	R$ 1.009,96	0,726	R$ 1.490,31	0,960	R$ 1.970,66
Galpão Padrão - Médio	0,972	R$ 1.995,30	1,326	R$ 2.721,98	1,680	R$ 3.448,66
Galpão Padrão - Superior	1,690	R$ 3.469,19				

Casa	**Mínimo**	**Valor**	**Médio**	**Valor**	**Máximo**	**Valor**
Casa Padrão - Rústico	0,360	R$ 739,00	0,420	R$ 862,16	0,480	R$ 985,33
Casa Padrão - Proletário	0,492	R$ 1.009,96	0,576	R$ 1.182,40	0,660	R$ 1.354,83
Casa Padrão - Econômico	0,672	R$ 1.379,46	0,786	R$ 1.613,48	0,900	R$ 1.847,50
Casa Padrão - Simples	0,912	R$ 1.872,13	1,056	R$ 2.167,73	1,200	R$ 2.463,33
Casa Padrão - Médio	1,212	R$ 2.487,96	1,386	R$ 2.845,14	1,560	R$ 3.202,33
Casa Padrão - Superior	1,572	R$ 3.226,96	1,776	R$ 3.645,72	1,980	R$ 4.064,49
Casa Padrão - Fino	1,992	R$ 4.089,12	2,436	R$ 5.000,56	2,880	R$ 5.911,99
Casa Padrão - Luxo	3,490	R$ 7.164,18				

Cobertura	**Mínimo**	**Valor**	**Médio**	**Valor**	**Máximo**	**Valor**
Cobertura Padrão - Simples	0,060	R$ 123,17	0,120	R$ 246,33	0,180	R$ 369,50
Cobertura Padrão - Médio	0,192	R$ 394,13	0,246	R$ 504,98	0,300	R$ 615,83
Cobertura Padrão - Superior	0,312	R$ 640,47	0,456	R$ 936,06	0,600	R$ 1.231,66

Barraco	**Mínimo**	**Valor**	**Médio**	**Valor**	**Máximo**	**Valor**
Barraco Padrão - Rústico	0,060	R$ 123,17	0,090	R$ 184,75	0,120	R$ 246,33
Barraco Padrão - Simples	0,192	R$ 394,13	0,246	R$ 504,98	0,300	R$ 615,83

Terreno nu ou constr. s/ valor comercial	R$ 0,00

Q22

CUB/SP - R8N	R$ 1.785,02
Fator Comercialização	1,15

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2022 às 17:10 , sob o número WMIA22702346200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005184-45.2018.8.26.0344 e código ITjTHUqM.

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS

ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA - ARQUITETO -

ELEMENTO 01

Endereço	Rua Izabel Viudes,snº,Vila Romana ref. 3216

Modalidade	2.500.000,00	oferta	Fator of.	0,90

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ $F_{esq.}$	
					Ppal.	200,00
Índice(s) local(is)	90				Secund.1	0,00
Testada(s)	300,00				Secund.2	0,00
Test. Limite (F_{frente})	118,00				Secund.3	0,00
Prof. Equivalente	30,00			Prof.Lim.(F. prof)		30,00

Zona (Cálculo F_{esq})	2	Coeficiente $F_{esq.}$	2
$Fator_{esq.}$ (calculado)	1,00	Fat.esq. Limitado	1,00

Área Terreno	5.600,00 m²	Expoente "$F_{Área}$"	0,125
Área construção "1"	300,00 m²	Fator Porte	0,8412
Área construção "2"	0,00 m²		
Área construção "3"	m²		

Padrão "1"	Casa Padrão Simples médio : 1,386 x 1785,07x1,15= R$ 2.299,08			Vuc =	2.845,22
Padrão "2"				Vuc =	
Padrão "3"				Vuc =	
Idade aparente "1"	30 anos	Kd=	0,635		
Idade aparente "2"	anos	Kd=	1,000		
Idade aparente "3"	anos	Kd=	1,000		
Superfície	seca			F_{sup}=	1,00
Topografia	p			F_{top}=	1,00
Zona (uso)	2			F_{zona}=	1,00

Valor (a vista) R$	2.500.000,00		
Sugerido proposta		Valor considerado R$	2.500.000,00
Data referência	dez/22	Ka =	1,0000
Fonte	Alto Padrão imóveis-		

Cálculo do valor da construção = Área constr. x Unit. constr. x Kd

VC "1" = R$ 542.014,41 VC "2" = R$ 0,00 VC "3" = R$ 0,00

Unitário de Partida	304,9974
Fator Oferta	0,0000
Fator transposição	33,8886
Fator "esquina"	0,0000
Fator Zona	0,0000
Fator Topografia	0,0000
Fator Superfície	0,0000
Fator atualização	0,0000
Fator Área	14,6614

já incluso no unitário de partida

Zonas	Limites Valoriz.	Fator esq. Final
1	1,10	1,00
2	1,15	1,00
3	1,10	1,00
4	1,10	1,00
5	1,15	1,00
6	1,10	1,00
3B	1,25	1,00

Vub (c/ Fator área)	353,55 /m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2022 às 17:10 , sob o número WMIA22702346200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005184-45.2018.8.26.0344 e código lTjTHUqM.

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS

ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA - ARQUITETO -

ELEMENTO 02

Endereço	Rua Bartolo Viudes,536, Vila Romana

Modalidade	800.000,00	oferta	Fator of.	0,90

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ $F_{esq.}$	
					Ppal.	50,00
Índice(s) local(is)	75				Secund.1	0,00
Testada(s)	50,00				Secund.2	0,00
Test. Limite (F_{frente})	50,00				Secund.3	0,00
Prof. Equivalente	52,50			Prof.Lim.(F. prof)		52,50

Zona (Cálculo F_{esq})	2	Coeficiente $F_{esq.}$	2
$Fator_{esq.}$ (calculado)	1,00	Fat.esq. Limitado	1,00

Área Terreno	2.625,00	m²	Expoente "$F_{Área}$"	0,125
Área construção "1"	99,92	m²	Fator Porte	0,9931
Área construção "2"		m²		
Área construção "3"		m²		

Padrão "1"	Casa Padrão Simples Médio : 1,056x 1785,02x1,15= R$ 2.167,72	Vuc =	2.167,72
Padrão "2"		Vuc =	
Padrão "3"		Vuc =	

Idade aparente "1"	45 anos	Kd=	0,507	
Idade aparente "2"	anos	Kd=	1,000	
Idade aparente "3"	anos	Kd=	1,000	
Superfície	seca	F_{sup}=		1,00
Topografia	p	F_{top}=		1,00
Zona (uso)	2	F_{zona}=		1,00

Valor (a vista) R$	800.000,00		
Sugerido proposta	NÃO	Valor considerado R$	800.000,00
Data referência	dez/22	Ka =	1,0000
Fonte	Toca Imóveis		

Cálculo do valor da construção = Área constr. x Unit. constr. x Kd

VC "1" = R$ 109.815,48 VC "2" = R$ 0,00 VC "3" = R$ 0,00

Unitário de partida	232,4512	
Fator oferta	0,0000	já incluso no unitário de partida
Fator transposição	77,4837	
Fator "esquina"	0,0000	
Fator Zona	0,0000	
Fator Topografia	0,0000	
Fator Superfície	0,0000	
Fator atualização	0,0000	
Fator Área	-10,8409	

Zonas	Limites Valoriz.	Fator esq. Final
1	1,10	1,00
2	1,15	1,00
3	1,10	1,00
4	1,10	1,00
5	1,15	1,00
6	1,10	1,00
3B	1,25	1,00

Vub (c/ Fator área)	299,09 /m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2022 às 17:10 , sob o número WMIA22702346200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005184-45.2018.8.26.0344 e código lTjTHUqM.

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS

ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA - ARQUITETO -

ELEMENTO 03

Endereço	**Rua Izabel Viudes, 430**

Modalidade		oferta	**Fator of.**	0,90

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ $F_{esq.}$	
					Ppal.	60,00
Índice(s) local(is)	90				**Secund.1**	0,00
Testada(s)	60,00				**Secund.2**	0,00
Test. Limite (F_{frente})	60,00				**Secund.3**	0,00
Prof. Equivalente	61,67			**Prof.Lim.(F. prof)**		61,67

Zona (Cálculo F_{esq})	2	**Coeficiente $F_{esq.}$**	2
Fator$_{esq.}$ (calculado)	1,00	**Fat.esq. Limitado**	1,00

Área Terreno	3.700,00	m²	**Expoente "$F_{Área}$"**	0,25
Área construção "1"	120,00	m²	**Fator Porte**	0,9212
Área construção "2"		m²		
Área construção "3"		m²		

Padrão "1"	Casa Padrão Médio Min.: 1,212x 1785,07x1,15= R$ 2.487,96		Vuc =	2.487,96
Padrão "2"			Vuc =	
Padrão "3"			Vuc =	
Idade aparente "1"	30 anos	Kd=	0,635	
Idade aparente "2"	anos	Kd=	1,000	
Idade aparente "3"	anos	Kd=	1,000	
Superfície	seca		F_{sup}=	1,00
Topografia	p		F_{top}=	1,00
Zona (uso)	2		F_{zona}=	1,00

Valor (a vista) R$	1.700.000,00		
Sugerido proposta	não	**Valor considerado R$**	**1.700.000,00**
Data referência	dez/22	Ka =	1,0000
Fonte			

Cálculo do valor da construção = Área constr. x Unit. constr. x Kd

VC "1" = R$ 189.582,55 VC "2" = R$ 0,00 VC "3" = R$ 0,00

Unitário de partida	**362,2750**	
Fator oferta	0,0000	já incluso no unitário de partida
Fator transposição	40,2528	
Fator "esquina"	0,0000	
Fator Zona	0,0000	
Fator Topografia	0,0000	
Fator Superfície	0,0000	
Fator atualização	0,0000	
Fator Área	**-3,4994**	

Zonas	Limites Valoriz.	Fator esq. Final
1	1,10	1,00
2	1,15	1,00
3	1,10	1,00
4	1,10	1,00
5	1,15	1,00
6	1,10	1,00
3B	1,25	1,00

Vub (c/ Fator área)	**399,03**	**/m²**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2022 às 17:10 , sob o número WMIA22702346200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005184-45.2018.8.26.0344 e código lTjTHUqM.

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS

ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA - ARQUITETO -

ELEMENTO 04

Endereço	Rua Izabel Viudes, 360,Vila Romana

Modalidade	oferta 0,90	0,9	Fator of.	0,90

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ $F_{esq.}$	
					Ppal.	40,00
Índice(s) local(is)	90				Secund.1	0,00
Testada(s)	40,00				Secund.2	0,00
Test. Limite (F_{frente})	40,00				Secund.3	0,00
Prof. Equivalente	50,00			Prof.Lim.(F. prof)		50,00

Zona (Cálculo F_{esq})	2	Coeficiente $F_{esq.}$	2
Fator$_{esq.}$ (calculado)	1,00	Fat.esq. Limitado	1,00

Área Terreno	2.000,00 m²	Expoente "$F_{Área}$"	0,125
Área construção "1"	160,00 m²	Fator Porte	1,0540
Área construção "2"	m²		
Área construção "3"	m²		
Padrão "1"	CASA PADRÃO SIMPLES : 1,20 XR$1.785,02 X 1,15= R$2.360,8	Vuc =	2.463,32
Padrão "2"		Vuc =	
Padrão "3"		Vuc =	
Idade aparente "1"	25 anos	Kd=	0,685
Idade aparente "2"	anos	Kd=	1,000
Idade aparente "3"	anos	Kd=	1,000
Superfície	seca	F_{sup}=	1,00
Topografia	P	F_{top}=	1,00
Zona (uso)	2	F_{zona}=	1,00

Valor (a vista) R$	1.100.000		
Sugerido proposta	não	Valor considerado R$	1.100.000,00
Data referência	dez/22	Ka =	1,0000
Fonte	Toca Imoveis		

Cálculo do valor da construção = Área constr. x Unit. constr. x Kd

VC "1" = R$ 269.979,87 VC "2" = R$ 0,00 VC "3" = R$ 0,00

Unitário de partida	360,0101	0
Fator oferta	0,0000	já incluso no unitário de partida
Fator transposição	40,0011	
Fator "esquina"		
Fator Zona	0,0000	
Fator Topografia	0,0000	
Fator Superfície	0,0000	
Fator atualização	0,0000	
Fator Área	-28,2604	

Zonas	Limites Valoriz.	Fator esq. Final
1	1,10	1,00
2	1,15	1,00
3	1,10	1,00
4	1,10	1,00
5	1,15	1,00
6	1,10	1,00
3B	1,25	1,00

Vub (c/ Fator área)	371,75 /m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2022 às 17:10 , sob o número WMIA22702346200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005184-45.2018.8.26.0344 e código lTjTHUqM.

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS

ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA - ARQUITETO -

ELEMENTO 05

Endereço	RUA BARTOLO VIUDES, ao lado do nº 250

Modalidade	800.000,00	oferta	Fator of.	0,90

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ $F_{esq.}$	
					Ppal.	18,00
Índice(s) local(is)	100				Secund.1	0,00
Testada(s)	18,00				Secund.2	0,00
Test. Limite (F_{frente})	29,50				Secund.3	0,00
Prof. Equivalente	109,78			Prof.Lim.(F. prof)		80,00

Zona (Cálculo F_{esq})	2	Coeficiente $F_{esq.}$	2
Fator$_{esq.}$ (calculado)	1,00	Fat.esq. Limitado	1,00

Área Terreno	1.976,00 m²	Expoente "$F_{Área}$"	0,125
Área construção "1"	m²	Fator Porte	1,0568
Área construção "2"	m²		
Área construção "3"	m²		

Padrão "1"	Terreno nú			Vuc =	
Padrão "2"				Vuc =	
Padrão "3"				Vuc =	
Idade aparente "1"	anos	Kd=	1,000		
Idade aparente "2"	anos	Kd=	1,000		
Idade aparente "3"	anos	Kd=	1,000		
Superfície	seca			F_{sup}=	1,00
Topografia	p			F_{top}=	1,00
Zona (uso)	2			F_{zona}=	1,00

Valor (a vista) R$	800.000,00		
Sugerido proposta	não	Valor considerado R$	800.000,00
Data referência	dez/22	Ka =	1,0000
Fonte	Toca imoveis		

Cálculo do valor da construção = Área constr. x Unit. constr. x Kd

0,00 VC "2" = R$ 0,00 VC "3" = R$ 0,00

Unitário de partida	364,3725
Fator oferta	0,0000
Fator transposição	0,0000
Fator "esquina"	
Fator Zona	0,0000
Fator Topografia	0,0000
Fator Superfície	0,0000
Fator atualização	0,0000
Fator Área	-29,1092

Zonas	Limites Valoriz.	Fator esq. Final
1	1,10	1,00
2	1,15	1,00
3	1,10	1,00
4	1,10	1,00
5	1,15	1,00
6	1,10	1,00
3B	1,25	1,00

Vub (c/ Fator área)	335,26 /m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2022 às 17:10 , sob o número WMIA22702346200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005184-45.2018.8.26.0344 e código lTjTHUqM.

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS

ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA - ARQUITETO -

Tabela Resumo dos Unitários (com fator área)

Elemento Nº	Área Terreno	Unitário de Partida	Unitário Final	Verificação da amostra
1	5.600,00	305,00	353,55	353,55
2	2.625,00	232,45	299,09	299,09
3	3.700,00	362,28	399,03	399,03
4	2.000,00	360,01	371,75	371,75
5	1.976,00	364,37	335,26	335,26
Resultado preliminar da pesquisa				
	Média aritmética		351,74	**324,82**
	Desvio padrão		37,69	
	Coef. de variação		10,72%	
	Limite inferior		246,22	
	Limite superior		457,26	
Resultado final após saneamento da pesquisa				
	Média saneada		**351,74**	
	Desvio padrão		**37,69**	
	Coef. de variação		**10,72%**	

Vu = R$ 351,74 / m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2022 às 17:10 , sob o número WMIA22702346200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005184-45.2018.8.26.0344 e código ITjTHUqM.

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS

ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA - ARQUITETO -

AVALIAÇÃO

ÁREA TERRENO	3.846,48 m²

TESTADAS	
Principal	59,00 m
Secundária 1	0,00 m
Secundária 2	0,00 m
Secundária 3	0,00 m

ZONA (Fator$_{esq}$)	2	**COEFICIENTE FATOR$_{esq}$**	2

FATOR$_{esq}$ (limitado)	1,00

SUPERFÍCIE	seca	**Fator$_{sup}$**	1,00

VALOR UNIT. BÁSICO TERRENO R$	351,74 /m²

ÁREA CONSTRUÍDA (m²)					
AC "1" =	287,63	**AC "2" =**	30,00	**AC "3" =**	

PADRÃO	
AC "1" =	CASA PADRÃO SUPERIOR MÉDIO: 1,77 X 1,15X 1785,02=R$3.633,40
AC "2" =	PISCINA 1,386x1,15x 1785,02=R$ 2845,14
AC "3" =	

VALOR UNITÁRIO CONSTRUÇÃO		
AC"1"=R$	3.633,40	/m²
AC"2"=R$	2.845,14	/m²
AC"3"=R$	0,00	/m²

IDADE APARENTE			
AC "1" =	10 anos	Kd =	0,860
AC "2" =	10 anos	Kd =	0,860
AC "3" =	anos	Kd =	1,000

CÁLCULO VALOR TOTAL CONSTRUÇÃO

VC 1 = R$ 898.482,66	VC 2 = R$ 73.381,60	VC 3 = R$ 0,00

Valor Total das Edificações
R$ 971.864,26
R$ 970.000,00

CÁLCULO VALOR TERRENO		VT = At x Vub x F_{esq} x F_{sup} x F_{frente} x F_{prof}			
		1,00	1,00	1,00	1,00
VT = R$	1.352.960,88	Fator esq.	Fator sup.	F. frente	F. profund.
	1.350.000,00				
CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL		VI = VC + VT			

VI = R$ 2.324.825,14 ou, em números redondos:

VI= R$ 2.300 .000,00 (Dois milhões e trezentos mil reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARI REZENDE DE SOUZA E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/12/2022 às 17:10 , sob o número WMIA22702346200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005184-45.2018.8.26.0344 e código ITjTHUqM.